

# 住了十几年的小区竟然占了别人的地盘？ 向里移墙还砍树，业主不满又无助

文/片 记者 高雅洁 李自强

## 修路已经往里挪了8米 墙内土地还不是小区的

青岛市城阳区城阳街道华鹏宜家小区业主刘先生告诉帮办记者，小区全部交付是在2010年、2011年，现有500多户业主。“十多年前我们搬进来的时候，小区的围墙比现在还要往外8米左右，后来2021年修建明阳路，西面的围墙就往内挪了8米。”刘先生说道。

但在2022年10月26日，小区物业青岛华鹏置业物业管理有限公司在小区贴了张公示，上面称，“华鹏宜家高层以西白线处、法桐树以东约35厘米为华鹏宜家与城阳村分界线（即规划红线位置），现在城阳村要将地收回使用”。

“我们业主都不同意，住进来十多年了，从来没听说这块地是城阳村的。”业主李先生告诉记者，当时业主纷纷反对后，此事就没有了下一步动作。谁知今年，小区西面围墙的铁栏杆却被人强拆了。“说是要把这个围墙往内移四五米，我们业主向他们要施工审批许可证明，至今也没看到。”刘先生说，由于业主们集体制止，围墙最终没有拆成。

在现场的地面上，记者看到画有一条白线。业主表示，这条白线就是要移进来建新围墙的位置，大约要向内移4—5米，围墙如果移进来，距离最近的高层楼就只有6米的距离了。

“物业跟我们业主说移墙的理由，就是这块土地是城阳村的，对方要把地要回去。我们小区内很多管道、排污井都在这块区域，十多年前买房子的时候，开发商、物业也没说过这块土地建在了红线之外。”业主李先生说道。既然用了红线之外的土地，又是怎么通过验收的，业主们觉得说不通。

## 数十棵大树遭砍伐 业主质疑是否合法

小区业主还反映，除了西面的围墙要向内移，今年4月，小区里还来了一群施工人员，把西面绿化区域的三四十棵树给挖了，很多树则是直接给砍断了。“这些树十多年前我们搬进来的时候就有，有些还是我们小区种的，树龄十几年了。”业主曾要求来施工的人出具砍树的审批手续，证明，但并没有看到相关文件。“这些施工人员不是我们小区的，应该是城阳村那边找来的工人，随意砍树难道不是违法的吗？”刘先生质疑。

记者在现场看到，业主反映的区域现在已经没有一棵树了，地面上剩下一些被挖出来的白色管子以及被砍断的树枝，还有不少被锯断的树墩子，经测量，好几棵树的直径已有40—50厘米。

“我们向相关部门反映，得到的回复是‘该区域地上树木植被属于城阳村所有，因明阳路施工

住了十几年的小区，突然被告知围墙内部分土地属小区红线外，是旁边社区的，业主们表示很难接受。日前，青岛市城阳区城阳街道华鹏宜家的多位业主反映，小区西面的围墙因此要向内移四五米，而西面绿化区域的三四十棵树也被砍了。小区物业表示，该区域原本是在小区规划红线外，不属于小区用地，现在城阳村要收回该片区区域土地。

►小区靠近西墙的绿化区域，已经一棵树都没有了。

规划，城阳村社区已将该树木挪至城阳村自有苗圃内’。”业主们质疑，树都砍断了还怎么移栽，砍这些树究竟有没有相关部门的审批文件？“我们要一个说法，如果没有正规手续，我们要求追究伐树的责任。”刘先生说。

## 物业出具小区规划图 称确实占用了他人土地

6月14日，记者跟随业主来到青岛华鹏物业管理有限公司，物业工作人员拿出了一份小区设计方案，并告诉记者，从小区规划图纸上来看，该区域的确在小区规划红线外，不属于华鹏宜家用地，土地所有者现在要收回该片区区域土地。

“之前小区拿地的时候四周都有围墙，唯独高层西侧的这个围墙是在红线以外。我们小区规划的边界都是有坐标的，相当于红线以外有块地我们小区临时占用了，现在这块土地的所有者城阳村主张要回这块土地。”小区开发公司一李姓副总经理告诉记者，该地块牵扯的时间也比较长了。早期该地块上就有树，后来开发商在建设过程中有补栽，土地所有者有权去处置该区域土地，所以将树木移栽，只是个别根系不好的给锯了。

但这样的说法业主并不买账。“一开始买房怎么不说这块土地是别人的，这不是欺骗消费者吗？而且也不是他们说的把根系不好的锯断了，很多树都锯成一截一截的了。”

而对于红线外有小区的排污管道这一情况，物业表示，将会根据实际情况分析是否需要将排污管道、排污口改到红线之内；如果不改管道，则将跟土地所有者协商来保障小区的正常使用。



## 审批部门表示 未收到有关伐树审批申请

6月14日，帮办记者曾到城阳街道办事处了解情况，工作人员告诉记者，这块地的所属权之前应该是城阳村的，只是让小区暂时使用、停车。对此，城阳村现已申请政务公开。

“既然他们有土地的规划，为什么不在施工前就公示，而是先砍了树要拆墙了，我们不同意反映给各个部门了，他们才去申请公开。”业主刘先生对这个程序不能理解。

6月26日，帮办记者还联系了城阳自然资源局城阳自然资源所，工作人员表示，每个村都发过集体土地所有权证，把位置跟所有权证对比，就知道土地是谁的了。如果有业主对土地所有权有疑问，可以到城阳自然资源局查询了解。

至于伐树、移树这一行为究竟有没有报备审批，是否有合法合规的手续，帮办记者先后联系了城阳区市民服务中心和青岛市行政审批局。

城阳区市民服务中心负责树木砍伐审批工作的科室负责人表示，20棵以内的树木砍伐审批手续需在城阳区申请，超过20棵树木的砍伐需经青岛市审批局审批。目前，城阳区市民服务中心相关科室并未有来自华鹏宜家小区或城阳村的关于砍树、移树的审批申请。

青岛市行政审批局行政审批服务三处的负责人表示，并未有城阳村社区居委会关于树木砍伐的审批申请。同时该负责人表示，树木砍伐都需要审批手续，没有手续擅自砍伐属于违法行为。

那么土地的归属问题最终会如何解决？伐树、移树行为是否是在没有审批的情况下就施工了？帮办记者将持续关注。

日前，一则“妈妈私拆档案袋，女儿被气哭”的视频，引起网友热议。6月26日，四川泸州市一位女生毕业后将个人档案袋带回家保管，却被母亲无意拆开查看，女孩回家发现后当场崩溃大喊。据了解，私自拆开档案袋有可能会被具有档案管理资质的机构拒收，情节严重的可能会被记录在诚信档案，影响到以后的考研、考公等重要考试。

## 一旦打开 很多机构就不再接收

女生的妈妈张女士回应称，当时确实不知道档案袋不能私拆，女儿今天情绪好点了，昨天都不理自己。后续会去相关机构说明情况进行补救，事情已经发生会解决好。

这段视频迅速登上平台热搜，有网友称妈妈这次把女儿害惨了；也有网友称妈妈根本不知道档案的重要性，除了档案室的工作人员，本人都无权拆封自己的档案。

北京中银律师事务所高级合伙人杨保全表示，档案的重要性不言而喻，尤其是刚毕业的学生，比如要解决户口、考研、考公等关键环节都要进行政审，甚至要求把档案转到指定的中介或人才中心。档案的流转有严格的法律规定，比如要通过专门的存档部门进行机要的邮寄，而不能交给个人，即便交给个人，也需要用密封封好，不能随意打开，一旦打开了，很多机构就不再接收。万一私拆了档案，需要及时联系相关存档机构进行补救，比如开具原始证明等。

## 档案为什么 不能私自拆封？

1. 根据相关规定，个人档案是属于机密文件，只有拥有档案管理权限的单位才能将档案拆开查验以及档案审核密封，没有档案保管权限的是不允许将档案拆封的。如果不遵守相关规定的个人或者单位，对于这种有档案管理权限的单位可以拒收相关档案，因为档案的不稳定性因素太多了，这样的档案无法保证真实性和完整性。

2. 档案被拆封之后，被相关单位拒收，那么档案就会变

## 档案袋被拆封，补救起来很麻烦 妈妈私拆致女儿情绪失控？因为后果的确很严重

成“废”档，或“死”档。重建档案流程复杂、麻烦，所以大家千万不要好奇拆封档案。

3. 档案私自拆开后会被人才市场拒收，被人才市场拒收后，会导致考研、考公务员等受到影响。自己的很多权益就无法享受，比如特殊工种提前退休等。所以，档案不能被打开。

档案除了供用人单位考察录用人员之外，也是维护个人权益和福利的凭证，无论是工作调动、考研、公务员招考，还是职称评审、资格考证、工龄认定、社保办理、住房补贴发放、入党、办理退休等，都要用到它。

## 有补救方法 但也很麻烦

6月28日，记者采访了成都市人才服务中心档案管理部部长苟小娟。

她介绍，如果档案袋不小心拆封了也有补救方法。这种情况需要将档案交回原档案管理机构，和材料形成单位逐一核实，确认档案材料真实、完整无误后，由原档案管理机构密封后，由单位通过机要交通、邮政EMS标准快递或派专人送往档案接收机构。

高校毕业生去向不同，档案袋如何保障传递的准确性？苟小娟介绍，高校毕业生在毕业时教育部有一个毕业生去向登记，只要做了去向登记后，学校就知道其档案应该转到哪个机构，进而按规定进行转递即可。

“如果毕业后选择升学，毕业档案则转入新学校，选择参军则转入部队。如果决定工作，毕业生的单位是国有单位的话，档案就会转到国有单位去。如果是私营企业，就转到工作单位所在地的人才中心，或者是其户籍所在地的人才中心，个人全程无权私自拆封。”

综合中新网、中新经纬、封面新闻等



►被妈妈私拆的档案袋。网络视频截图